

インフラ・ザ・ジャパンの運用状況

インフラ関連好配当資産ファンド(毎月決算型)(円投資型)/(米ドル投資型)/(豪ドル投資型)

追加型投信/国内/資産複合

2017年11月17日

投資妙味が増えてきたJ-REIT

自己投資口取得に注目

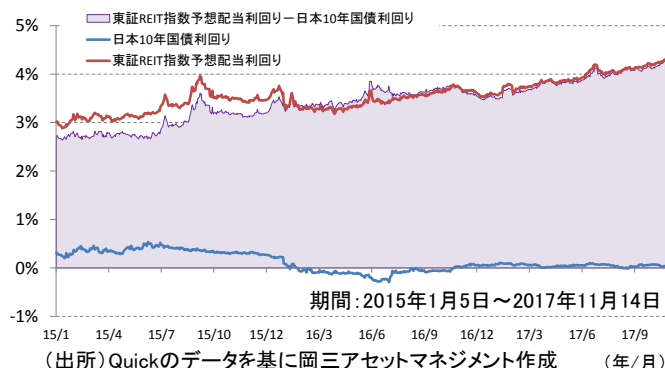
日本リートファンド投資法人は2017年10月16日に100億円を上限に自己投資口を取得すると発表しました。インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が6月12日に発表した日本初のJ-REIT自己投資口取得以来3件目となりましたが、時価総額5000億円を超える大型J-REITとしては初めての案件となり、市場参加者の注目が集まっています。

リートにおける自己投資口取得は、いわゆる企業の自社株買いに相当するものです。一般的には、経営陣が自社の投資口価格が割安と判断した際に、投資主還元策の一環として実施され、海外のREIT市場では頻繁にみられます。自己投資口取得の動きが現れつつあるJ-REITは、市場全体の割安感や投資主還元に対する前向きな姿勢が再評価につながると考えます。

東京オフィスへの需要は底堅く推移する見込み

2018年以降の東京23区におけるオフィスビルの供給過剰懸念は、J-REIT市場の上値を抑える大きな要因の一つとされています。しかしながら、世界的な景気回復を背景に企業業績の改善基調となる中、成長性が高いIT企業などによるオフィスの拡張需要に加えて、業務効率化のためのオフィス集約や、老朽化したビルからの移転といった目的などから、J-REITの所有するオフィスへの需要は底堅く推移しています。実際、2018年に竣工が予定されている一部大規模オフィスビルの入居テナントの内定率を見ると、順調な内定状況が窺えます。これまで懸念された東京賃貸オフィスの2018年問題は、想定ほどの悪影響がみられないことが明らかになりつつあり、J-REITにとっては追い風になると思われます。

図表1. 東証REIT指数および10年国債利回りの推移

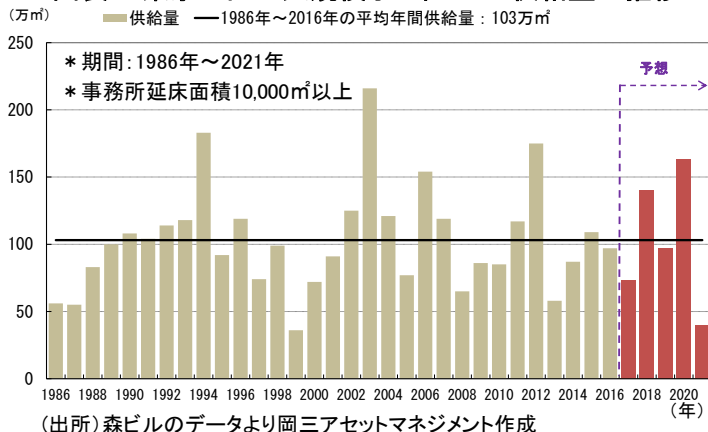


図表2. 発表されたJ-REITの自己投資口取得

銘柄名	発表日	内容	発行済み口数に占める計画口数の割合
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	6月12日	1万口(上限) 8億円(上限)	1.23%
いちごホテルリート投資法人	10月10日	3千口 3億円(上限)	1.16%
日本リートファンド投資法人	10月16日	6万口(上限) 100億円(上限)	2.25%

(出所) 各社の情報開示資料より岡三アセットマネジメント作成

図表3. 東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移*



図表4. 2018年竣工の一部大規模オフィスビルの内定率

(2017年9月時点)

物件名称	竣工予定	延床面積㎡	内定率
住友不動産大崎プロジェクト(仮称)	2018年1月	177,990	54%
東京ミッドタウン日比谷	2018年2月	189,000	90%
大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業B棟	2018年7月	152,000	75%
丸ノ内3-2計画(仮称)	2018年10月	174,077	約90%

(出所) 日経不動産マーケット情報のデータより岡三アセットマネジメント作成

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「インフラ関連好配当資産ファンド(毎月決算型)(円投資型)/(米ドル投資型)/(豪ドル投資型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

インフラ関連好配当資産ファンド(毎月決算型)(円投資型)/(米ドル投資型)/(豪ドル投資型) 追加型投信／国内／資産複合

※「円投資型」、「米ドル投資型」、「豪ドル投資型」のファンドがあります。
「米ドル投資型」は米ドル、「豪ドル投資型」は豪ドルへの投資成果を享受することを目指します。
※3つのファンド間でスイッチングが可能です。
※インフラ関連好配当資産マザーファンドの受益証券を主要投資対象とします。

運用状況

-2017年11月15日現在-

基準価額、組入比率等の概要

	基準価額 (1万口あたり) (円)	2014/11/28以降の 税引き前分配金 累計額(円)	2014/11/28からの 基準価額の騰落率(%) (税引き前分配金再投資後)	純資産総額 (百万円)	マザーファンド 組入比率(%)	為替 予約比率 (%)
円投資型	10,901	1,400	5.6	10,026	97.0	-
米ドル投資型	9,038	920	0.2	27,341	97.7	96.8
豪ドル投資型	8,926	300	-7.4	7,079	97.9	96.5

インフラ関連好配当資産マザーファンド

	組入比率(%)
株式※1	47.6
J-REIT	49.2
短期金融商品・その他	3.1
合計※2	100.0

※1 株式にはインフラ投資法人を含みます。

※2 合計は四捨五入の関係で上記の合計値と一致しないことがあります。

株式組入上位10銘柄

	銘柄名 銘柄コメント	組入比率 (%)	予想配当 利回り(%)
1	オリックス リース等の金融インフラ事業	4.4	3.3
2	三菱UFJフィナンシャル・グループ 世界的に金融インフラを提供	3.8	2.4
3	SBIホールディングス ITを活用した金融インフラ事業	2.7	3.1
4	三菱商事 資源・エネルギーインフラ事業	2.6	3.2
5	伊藤忠商事 資源・エネルギーインフラ事業	2.4	3.5
6	東京急行電鉄 鉄道事業などの物流インフラ事業	2.2	1.2
7	日本電信電話 通信インフラ国内最大手	2.1	2.7
8	いすゞ自動車 特に小型商用車が得意な物流インフラ事業	2.1	1.9
9	トレンドマイクロ ITを守る情報・通信インフラ事業	2.0	2.3
10	小松製作所 建設機械の世界的大手。インフラ建設。	1.9	1.8

J-REIT組入上位10銘柄

	銘柄名 銘柄コメント	組入比率 (%)	予想配当 利回り(%)
1	日本リートファンド投資法人 日本初の商業施設特化型REIT。商業型	2.7	4.4
2	イオンリート投資法人 イオングループ商業施設等に投資する商業型	2.4	5.0
3	大和ハウスリート投資法人 物流及び住宅等に投資する総合型	2.2	3.8
4	いちごオフィスリート投資法人 オフィスを中心に投資する総合型	2.0	5.1
5	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 東京圏などの賃貸住宅に投資する住宅型	2.0	4.5
6	アクティバ・プロパティーズ投資法人 都市型商業施設や東京のオフィスに投資	1.9	4.1
7	平和不動産リート投資法人 東京都区部を中心に投資する総合型	1.9	4.4
8	アドバンス・レジデンス投資法人 最大級の資産規模を誇る住宅型	1.9	3.9
9	ジャパン・ホテル・リート投資法人 ホテルに特化して投資するホテル型	1.9	4.7
10	GLP投資法人 日本最大級の資産規模を誇る物流型	1.9	4.4

※組入比率は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

(作成：運用本部)

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「インフラ関連好配当資産ファンド(毎月決算型)(円投資型)/(米ドル投資型)/(豪ドル投資型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



インフラ関連好配当資産ファンド(毎月決算型)(円投資型)/(米ドル投資型)/(豪ドル投資型)
追加型投信/国内/資産複合

インフラ・ザ・ジャパン (円投資型) / (米ドル投資型) / (豪ドル投資型) に関する留意事項

【岡三アセットマネジメントについて】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

【投資リスク】

- 投資者の皆様は投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆様へ帰属します。ファンドは、国内の株式や不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、「米ドル投資型」、「豪ドル投資型」は、為替相場の変動により損失を被ることがあります。
- ファンドの基準価額の主な変動要因としては、「株価変動リスク」、「不動産投資信託証券のリスク（価格変動リスク、配当金（配当金）減少リスク）」、「為替変動リスク」、「信用リスク」等があります。
※基準価額の変動要因は上記のリスクに限定されるものではありません。

【その他の留意点】

- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 配当金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、配当金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。配当金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、配当金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、配当金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、配当金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。
- ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

【お客様にご負担いただく費用】

＜お客様が直接的に負担する費用＞

- 購入時
購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.24%（税抜3.0%）
- 換金時 換金手数料：ありません。
信託財産留保額：ありません。

＜お客様が信託財産で間接的に負担する費用＞

- 保有期間中 運用管理費用（信託報酬）：純資産総額×年率1.566%（税抜1.45%）
- その他費用・手数料 監査費用：純資産総額×年率0.0108%（税抜0.01%）
- 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産でご負担いただきます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただきます。（※運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。）
- 運用管理費用（信託報酬）、監査費用は毎日計上され、毎計算期末または信託終了のときに投資信託財産から支払われます。その他費用・手数料（監査費用を除きます。）はその都度、投資信託財産から支払われます。
- ファンドに係る手数料等につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示していません。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。



販売会社について

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。)

商号	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会

(金融商品取引業者)

今村証券株式会社	北陸財務局長(金商)第3号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
株式会社しん証券さかもと	北陸財務局長(金商)第5号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	

(登録金融機関)

株式会社近畿大阪銀行	近畿財務局長(登金)第7号	○			
株式会社埼玉りそな銀行	関東財務局長(登金)第593号	○		○	
株式会社りそな銀行	近畿財務局長(登金)第3号	○		○	

<本資料に関するお問い合わせ先>

フリーダイヤル 0120-048-214 (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)